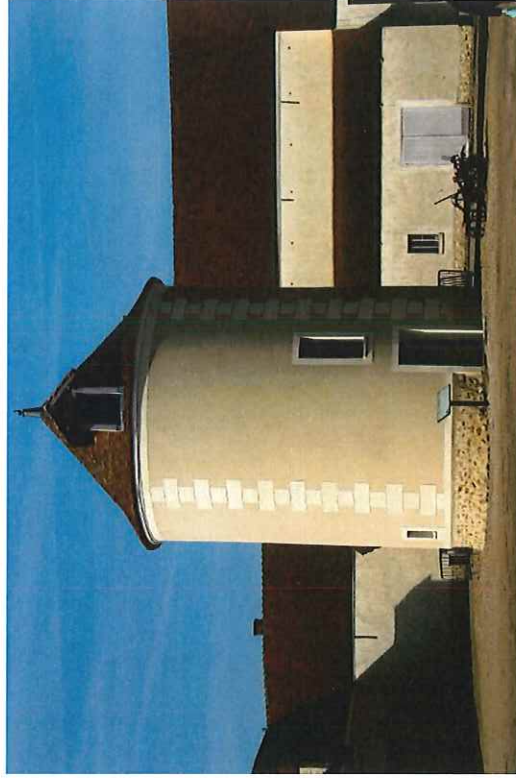


**Commune de Mandres-les-Roses**  
**Grand Paris Sud-Est Avenir**

## **Plan Local d'Urbanisme**



### **Modification simplifiée du PLU**

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée par  
délibération du Conseil de Territoire en date du 4 avril 2018

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE  
20 AVR. 2018  
ARRIVEE

### **1. Rapport de présentation de la modification simplifiée**



# Sommaire

---

A- Introduction..... 5

B- Choix de la procédure ..... 7

C- Présentation et justification des modifications ..... 9



# A - Introduction

---

La commune de Mandres-les-Roses dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 25 mars 2013 et modifié une première fois le 16 décembre 2015. Le Territoire Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA) lance, pour la commune de Mandres-les-Roses, cette modification simplifiée visant à répondre notamment aux points suivants :

- La correction matérielle de la représentation graphique de l'emplacement réservé (ER) n°21 : celui-ci lors de l'approbation du PLU en 2013 a été matérialisé sous la forme d'un numéro mais non représenté graphiquement (quadrillé rouge).
- La suppression partielle de cet emplacement réservé initialement destiné à la création d'une sente (liaison douce) permettant de relier la rue de Verdun à la rue de Servon. Cet ER n°21 sera maintenu de l'angle du terrain de foot jusqu'à la rue de Servon ;
- Le décalage du tracé de la sente piétonne (inscrite comme protection au titre du Code de l'urbanisme article L 123-1.5 sur la parcelle cadastrée AH n° 77) qui reste assurée dans le cadre de la réalisation d'un lotissement en cours de projet ;
- L'ajustement et la création de définitions nouvelles dans le règlement afin de faciliter la compréhension des règles lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols (modification, extension ou surélévation de bâtiments ; limite de fond de parcelle ; distinction entre les constructions principales et les annexes ...)
- L'intégration de précisions réglementaires mineures concernant certains articles (clôtures, stationnements, emprises au sol dans les zones agricoles.



## B – Choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une **modification simplifiée** en application des dispositions des articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par le Code de l'urbanisme :

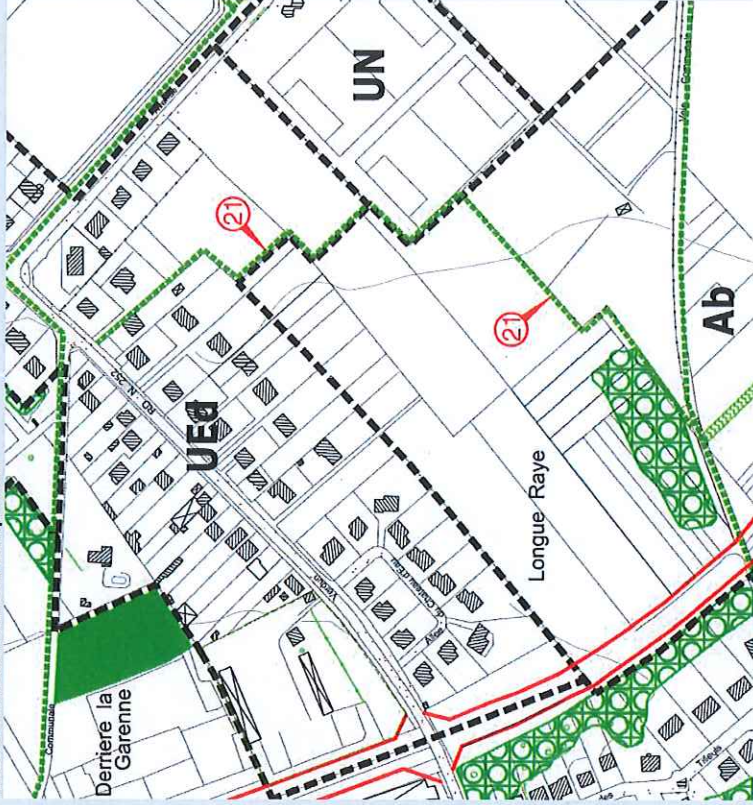
- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les évolutions envisagées ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement retenues à l'échelle du territoire. Les modifications constituent des ajustements ou des adaptations en cohérence avec les orientations initiales du PADD.

- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle n'impacte d'aucune manière les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.
- Elle ne comporte pas de risque de nuisance.
- Elle respecte également les conditions de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme étant donné qu'elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; elle ne diminue pas ces possibilités de construire ; et elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

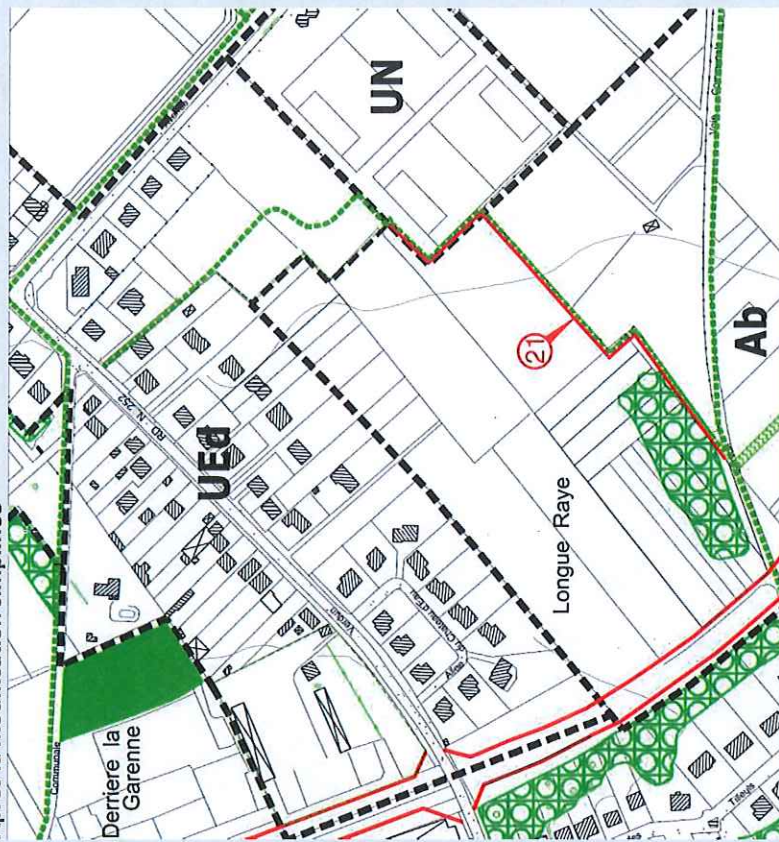


# C – Présentation et justification des modifications

## La suppression partielle de l'emplacement réservé n°21

| Pièce modifiée | Objet de la modification                                                                                                                                                                                                    | Extrait du plan de zonage (avant – après)                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan de zonage | <p>La suppression partielle de l'emplacement réservé n°21 destiné à la création d'une sente permettant de relier la rue de Verdun à la rue de Servon.</p> <p>Le décalage du tracé au titre des sentes piétonnes à créer</p> | <p>Avant la modification simplifiée</p>  |

Après la modification simplifiée



Emplacement réservé n°21 conservé du terrain de football jusqu'à la rue de Servon, sur une emprise de 317 m x 2,50 m de largeur = 792,5 m², à destination de la commune pour création d'une liaison douce. La matérialisation graphique est rétablie.

Extrait du zonage et de la légende

-  Emplacement réservé pour équipement public
-  Sente piétonne existante ou à créer, à conserver

## Justification

### Situation actuelle

L'emplacement réservé (ER) n°21 avait été créé dans le PLU initial afin de matérialiser un principe de liaison douce (sente) permettant de relier la rue de Verdun à la rue de Servon. Cette liaison douce n'existe pas aujourd'hui (cf. photo ci-contre, le site, actuellement en friche, a vocation à accueillir un projet immobilier (lotissement)). Le plan de zonage matérialise également un tracé au titre des « sentes piétonnes [...] à créer à protéger ».

### Le projet de liaison douce inscrit dans le cadre du lotissement

La liaison douce sera aménagée de manière effective dans le cadre de la réalisation d'un lotissement en cours de projet, mais selon un tracé légèrement différent par rapport à l'ER n°21. Cette liaison douce a été imposée par la commune dans le cadre de l'appel à projet ; l'aménageur s'est ainsi engagé dans le cadre du schéma d'ensemble, à réaliser cet aménagement dans l'opération dans des conditions de sécurité optimales étant donné qu'il n'y aura aucune traversée par des axes routiers.

### Un double ajustement du plan de zonage pour assurer la réalisation effective d'une sente : la levée partielle de l'emplacement réservé et le décalage du tracé de « sente piétonne à créer à protéger »

Il est nécessaire du supprimer partiellement l'emplacement réservé n° 21 et de modifier le tracé au titre des sentes piétonnes à créer à protéger tel que matérialisé actuellement sur le plan de zonage, puisque cela serait inadapté, non sécurisé, et ne desservirait pas la future opération.

Il ne s'agit pas d'une suppression totale mais partielle de l'emplacement réservé. En effet, l'emplacement réservé n°21 est conservé sans changement de l'angle du terrain de football jusqu'à la rue de Servon. Le tracé des sentes piétonnes à créer étant quant à lui décalé afin de préserver la continuité d'une mise en œuvre effective.

La commune a déjà acquis une partie de l'actuelle sente donnant sur la rue de Verdun. La parcelle acquise sera revendue à l'aménageur qui réalisera les aménagements prévus sur toute l'emprise avant de rétrocéder l'ensemble des voiries à la commune, ce qui justifie la suppression partielle de l'ER.



# L'ajustement et la création de définitions nouvelles dans le règlement

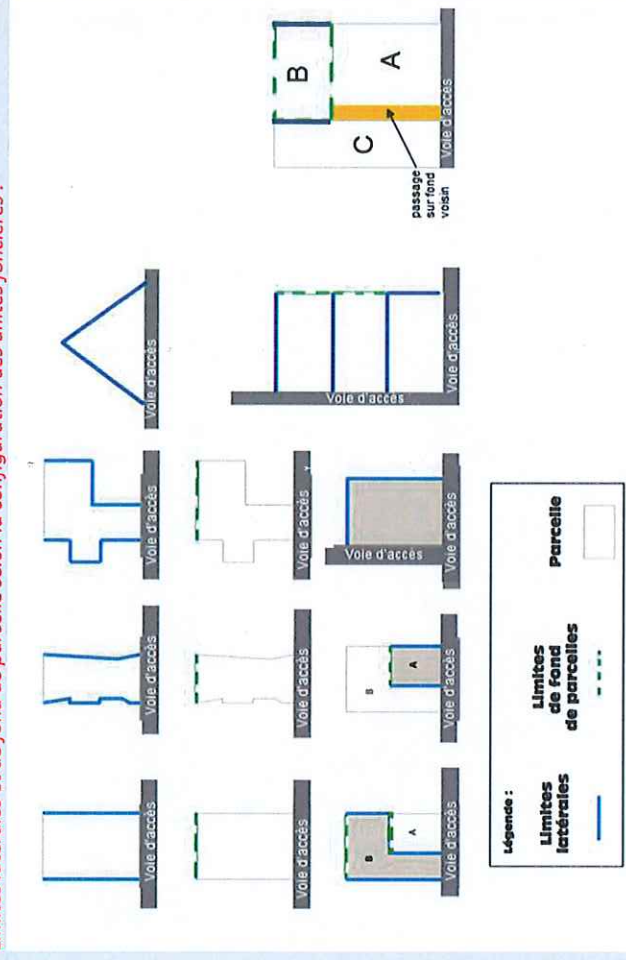
| Pièce modifiée        | Objet de la modification                                                                                                                                                                                                                           | Rédaction de la règle <ul style="list-style-type: none"> <li>- en noir : la règle actuelle</li> <li>- en barré bleu : les éléments supprimés</li> <li>- en rouge : les modifications apportées</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Règlement Définitions | Ajuster et créer de nouvelles définitions dans le règlement afin de faciliter la compréhension des règles lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols (distinction entre les constructions principales et les annexes ...) | <p><b>Modification, extension ou surélévation de bâtiments</b></p> <p>Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.</p> <p>Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.</p> <p>Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- augmenter de plus de 50 % la surface de plancher existante,</li> <li>- augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.</li> </ul> <p><b>Dans les autres cas (autre que modification, extension ou surélévation de bâtiment), les autres règles s'appliquent</b></p> <p><u>Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitable du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.) ;</li> <li>— de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²</li> </ul> |
| Règlement Définitions | Ajuster et créer de nouvelles définitions dans le règlement afin de faciliter la compréhension des règles lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols.                                                                     | <p><b>Limites séparatives : limite séparatives latérales et de fond de parcelle</b></p> <p>Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).</p> <p>En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).</p> <p>Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

de la zone constructible (fig.7):

**Limite séparative** : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées le long de la / des voie(s) d'accès. Elles se composent :

- **des limites séparatives latérales**. La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.
- **des limites séparatives de fond de parcelle**. Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

*Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :*



## Règlement Définitions

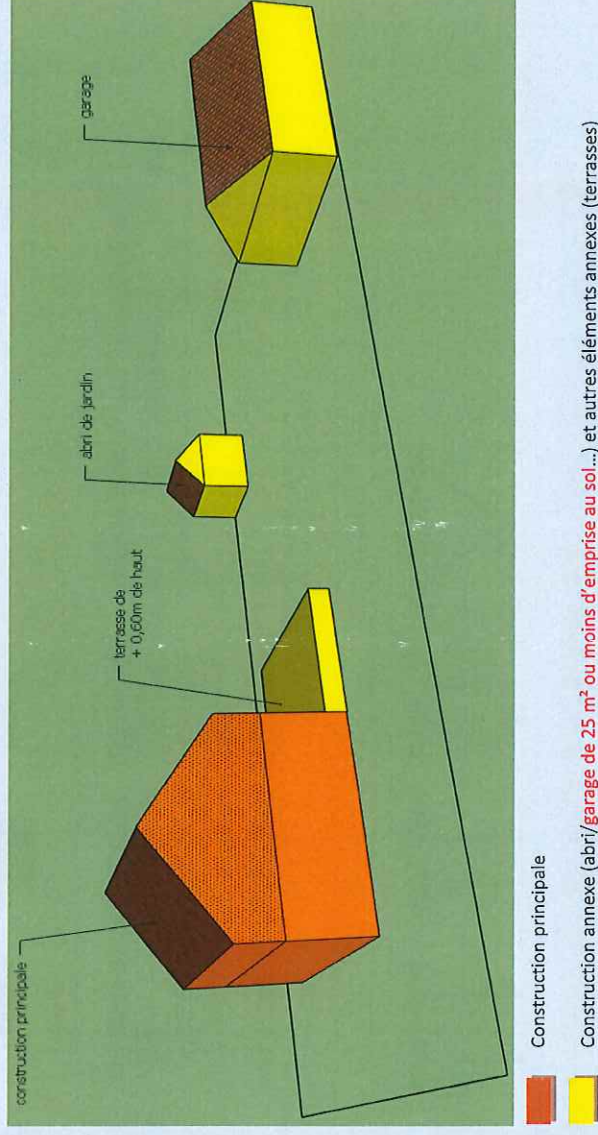
Ajuster et créer de nouvelles définitions dans le règlement afin de faciliter la compréhension des règles lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols.

### Construction principale

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation (ou autre destination autorisée dans la zone) qui peut comprendre un garage intégré au volume, Par ailleurs, les garages non contigus de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont également considérés comme des constructions principales.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de ~~bâtiment~~ construction principale : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation (garage de 25 m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol, abri de jardin) mais aussi les terrasses situées à plus de 0,6 m de hauteur du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction entre construction principale, construction annexe et les autres éléments.



### Construction annexe

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale. Elle est non contiguë à celle-ci, et n'est affectée ni à l'habitation ni à une destination autorisée dans la zone. Elle est régie par les règles d'implantation, et les règles de gabarit (emprise au sol maximum de 15 m<sup>2</sup> et hauteur maximum de 3,50 mètres – l'emprise au sol pourra être portée à un maximum de 25 m<sup>2</sup> en cas de réalisation d'un garage). La construction annexe peut avoir une fonction de garage, abri de jardin, bucher, etc...

**Elément annexe (terrasse...)**

Il s'agit d'une construction de type terrasse située sur le même terrain que la construction principale. Elle est contiguë ou non contiguë à celle-ci.

Elle correspond à une surface construite à prendre en considération dans le calcul de la surface de pleine terre à conserver sur l'unité foncière (dans le respect de l'article 13 de chacune des zones). Par ailleurs, toute terrasse de plus de

0,60 m de hauteur, est constitutive d'emprise au sol.

**Justification**

Il s'agit d'améliorer la compréhension de la règle et de la clarifier afin qu'aucune interprétation ne soit possible et qu'elle soit appliquée de manière équitable par tous les habitants.

## L'intégration de précisions réglementaires mineures

| Pièce modifiée                                            | Objet de la modification                                                                          | Rédaction de la règle<br>- en noir : la règle actuelle<br>- en barré bleu : les éléments supprimés<br>- en rouge : les modifications apportées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Règlement<br>Toutes zones (sauf la zone UD)<br>Article 12 | L'intégration de précisions réglementaires concernant certains articles : normes de stationnement | <p><b>Stationnement</b><br/>Normes minimales de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...] Commerce, bureaux et artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher, <b>avec un minimum d'une place.</b></li> <li>- Industrie et entrepôts : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher, <b>avec un minimum d'une place.</b></li> <li>- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre.</li> <li>- Service public ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors de voies publiques de préférence.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Règlement<br>Zone UD<br>Article 12                        | L'intégration de précisions réglementaires concernant certains articles : normes de stationnement | <p><b>Stationnement</b><br/>Normes minimales de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...] Commerce, bureaux et artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher. <b>Toutefois, il n'est pas exigé de place de stationnement jusqu'à 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la zone UD. En cas de changement de destination des constructions, les garages existants devront être conservés, y compris lorsque la surface de plancher de la construction faisant l'objet du changement des destinations est inférieure à 55 m<sup>2</sup>.</b></li> <li>- Industrie et entrepôts : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface plancher, <b>avec un minimum d'une place.</b></li> <li>- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre.</li> <li>- Service public ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors de voies publiques de préférence.</li> </ul> |

### Justification

La notion de « tranche de surface de plancher » étant parfois source d'interprétation (la notion de tranche étant parfois interprétée par « à partir de...XX m<sup>2</sup>), il est ajouté au règlement un nombre minimum de place à réaliser dans toutes les zones.

Toutefois, afin de ne pas pénaliser le dynamisme du centre-ville, les activités commerciales, artisanales et les bureaux, cette obligation est assouplie de moins de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les garages existants dans le centre, et plus particulièrement dans les cours, doivent toutefois être maintenus dans tous les cas afin de ne pas accentuer les problèmes de stationnement, et notamment en cas de changement de destination des constructions.

| Pièce modifiée                   | Objet de la modification                                               | Rédaction de la règle<br><i>- en noir : la règle actuelle</i><br><i>- en barré bleu : les éléments supprimés</i><br><i>- en rouge : les modifications apportées</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Règlement<br>Zone A<br>Article 9 | L'intégration de précisions réglementaires concernant l'emprise au sol | <b>Emprise au sol</b><br><br>I. <u>Secteur Aa</u><br><br>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère.<br><br>Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale est de 15 % de la surface du terrain.<br><br>Les habitations autorisées dans le cadre de l'article A1 - secteur Aa, <del>implantées indépendamment des bâtiments d'exploitation</del> ne pourront excéder 150 m <sup>2</sup> de surface d'emprise au sol ; les habitations existantes dont la surface l'emprise au sol est supérieure à ces 150 m <sup>2</sup> pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou d'agrandissement sans augmentation de l'emprise au sol. |

### Justification

Sans modifier le principe de la règle destinée à encadrer les constructions à usage d'habitation dans la zone agricole, l'objectif de cette modification est que la règle s'applique de la même manière pour ces constructions à usage d'habitation, qu'elles soient implantées de manière indépendante ou non des bâtiments d'exploitation.

Par ailleurs, la notion d'emprise au sol remplace la notion de « surface au sol » qui n'est pas définie dans le présent règlement, sans modifier la règle de superficie qui reste fixée à 150 m<sup>2</sup>.

| Pièce modifiée                                                                                                                                                             | Objet de la modification                                                      | Rédaction de la règle<br>- en noir : la règle actuelle<br>- en barré bleu : les éléments supprimés<br>- en rouge : les modifications apportées |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Règlement<br>Zone UE<br>Article 11                                                                                                                                         | Correction d'une erreur matérielle dans l'intitulé d'un titre de l'article 11 | Article 11 – Aspect extérieur<br><br><del>I. Zone UE, secteurs UEa et UEb</del><br><br><b>I. Zone UE, hors secteur UEc</b>                     |
| <b>Justification</b><br>Le remplacement du titre permet de cibler toutes les zones et sous zones UE, sans mentionner la zone UEc qui dispose par ailleurs de spécificités. |                                                                               |                                                                                                                                                |

| Pièce modifiée                                                                                                                                                                                                                                                      | Objet de la modification                                                    | Rédaction de la règle<br>- en noir : la règle actuelle<br>- en barré bleu : les éléments supprimés<br>- en rouge : les modifications apportées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Règlement<br>Toutes zones<br>Article 11                                                                                                                                                                                                                             | L'intégration de précisions réglementaires mineures concernant les clôtures | <p>Les clôtures :</p> <p>Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. <b>Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.</b></p> <p>[...]</p> <p>Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.</p> <p>Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.</p> |
| <b>Justification</b><br>Une souplesse est ajoutée au règlement afin de permettre l'intégration des compteurs et des boîtes aux lettres dans la partie pleine des clôtures de manière esthétique.<br>Cette souplesse réglementaire doit toutefois rester ponctuelle. |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE  
20 AVR. 2018  
ARRIVEE

